

# Sfeervolle jaren '30 twee-onder-een- kapwoning



**Bakhuis Roozenboomstraat 4 te Leiden**



**Scan mij!**

Meer informatie  
vind u hier.

English text below

Sfeervolle 2 onder 1 kap woning uit de jaren '30 in de Professorenwijk met een ruime garage/berging in de achtertuin (met af te sluiten zijpoort). Door zowel een dakkapel aan de voorzijde als achterzijde is er veel ruimte gecreëerd. De woning beschikt over 3 slaapkamers en een ruime achtertuin met veel groen en privacy.

De Bakhuis Roozenboomstraat is een rustige straat in een mooie wijk. Op loopafstand bevinden zich diverse buurtwinkels, basisscholen, NS station Lammenschans en het mooie polderpark Cronesteyn. Op enkele fietsminuten bevinden zich de historische binnenstad, het CS Leiden, park Roomburg, hockey- en tennisvelden en middelbare/basisscholen. Een bushalte vindt u op 2 minuten loopafstand en de uitvalswegen (A4/N11) zijn tevens snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree. Hal met een PVC vloer en meterkast, toilet met fonteintje. De ruime woonkamer is voorzien van massief houten vloerdelen en heeft fraaie kamer-en-suite deuren, twee schouwen en is door de extra ramen aan de zijkant zeer licht en zonnig. De halfopen keuken (met tegelvloer) is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 4-pits gasfornuis, combimagnetron/oven, koelkast en ingebouwde afzuigkap. Middels openslaande deuren bereik je de fijne achtertuin (NO) met een zitgedeelte en een ruime garage/berging met openslaande deuren en veel ramen. Deze ruimte is voor veel doeleinden bruikbaar; ook geschikt om er een tuinhuis met extra woonoppervlakte van te maken.

1e verdieping:

Overloop met tussendeur en vaste trap naar de 2de verdieping. Ruime slaapkamer (met vloerbedekking) aan de voorzijde met dakkapel en nog een (slaap)kamer aan de achterzijde die nu in gebruik is als werkkamer. Hier bevindt zich onder trap tevens een ruimte met de wasmachineopstelling. De overloop en slaapkamer aan de achterzijde zijn voorzien van een parketvloer.

De lichte badkamer heeft een bad/douche combinatie, wastafelmeubel en een toilet. Het ruime dakterras (11m<sup>2</sup>) is vanuit de badkamer te bereiken.

2e verdieping:

Direct toegang tot de ruime en lichte kamer. Naast de dakkapel aan de achterzijde zijn er ook 2 veluxramen aanwezig waardoor en een ruime en zonnige ruimte ontstaat. In een afgesloten kast bevindt zich de CV opstelling. Deze ruimte is voorzien van een mooie parketvloer. In een gedeelte van de nok bevindt zich een vliering voor extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 94m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 11m<sup>2</sup> (dakterras)
- Externe bergruimte 20m<sup>2</sup> (garage/berging)
- Inhoud 344m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 128m<sup>2</sup>
- CV ketel Remeha, bouwjaar 2019
- Energielabel B
- Spouwmuurisolatie
- Moderne meterkast met 6 groepen
- Originele paneeldeuren, kamer en suite deuren en glas in lood details.
- Gehele woning voorzien van dubbelglas (glas in lood ramen zijn voorzien van voorzetglas)
- Beide dakkapellen zijn opgeknapt in 2020/2021 en voorzien van extra isolatie
- Achtertuin met af te sluiten zijpoort en veel groen en privacy
- Grote garage/berging
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 50,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule

Attractive semi-detached house from the 30s in the Professorenwijk with a spacious garage / shed in the backyard (with lockable side door). Dormers at both the front and rear of the house create a lot of space. The house has 3 bedrooms and a spacious backyard with lots of greenery and privacy.

Bakhuis Roozenboomstraat is a quiet street in a very nice neighbourhood. Within walking distance there are several local shops, primary schools, the railway station Lammenschans and the beautiful polder park Cronesteyn. The historic city centre, CS Leiden, Park Roomburg, hockey fields and tennis courts and secondary/primary schools are just a few minutes away by bike. A bus stop is 2 minutes walking distance and the highways (A4/N11) are also quickly reached.

Layout:

Ground floor:

Entrance. Hall with a PVC floor and utility meter cupboard, toilet with hand basin. The spacious living room has solid wood flooring and beautiful room-en-suite doors, two fireplaces and is very bright and sunny due to the extra windows on the side of the house. The open kitchen (with tiled floor) is equipped with various (built-in) appliances including a 4-ring hob, a microwave / oven, a refrigerator and a built-in extractor hood. Through double doors you reach the backyard (NO) with a seating area and a spacious garage / shed with double doors and several windows. This space can be used for a multitude of purposes and is also suitable to make a garden house with extra living space.

1st floor:

Landing with partition door, and staircase to the 2nd floor. Spacious bedroom (carpeted) at the front of the house, with dormer window, and another (bed) room at the rear which is currently used as an office. Here there is also a closed space (under the stairs) with the washing machine setup. The landing and rear bedroom have a parquet floor. The light bathroom has a bath/shower combination, washbasin and toilet. The spacious roof terrace (11m<sup>2</sup>) can be reached from the bathroom.

2nd floor:

Direct access to the spacious and bright room. In addition to the dormer window at the rear, there are also 2 velux windows, making it a spacious and sunny room. The boiler is mounted in a separate closet. This room has a beautiful parquet floor. At the roof ridge there is additional space for storage space.

Special features:

- Built in 1938
- Protected townscape
- Usable area 94m<sup>2</sup>
- Building-related outdoor area 11m<sup>2</sup> (roof terrace)
- External storage room 20m<sup>2</sup> (garage / shed)
- Volume 344m<sup>3</sup>
- Parcel size 128m<sup>2</sup>
- Central heating boiler Remeha, year of construction 2019
- Energy label B
- Cavity wall insulation
- Modern fuse box with 6 groups
- Original panel doors, room and suite doors and stained glass details
- Entire house is double glazed (stained glass windows are fitted with secondary glazing).
- Both dormers were refurbished in 2020/2021 and equipped with extra insulation
- Backyard with lockable side gate and lots of greenery and privacy
- Large garage/storage room
- Parking for permit holders (permit approx. € 50,- per year, no waiting list)
- Delivery in consultation

For properties older than 30 years we use a standard ageing and asbestos clause























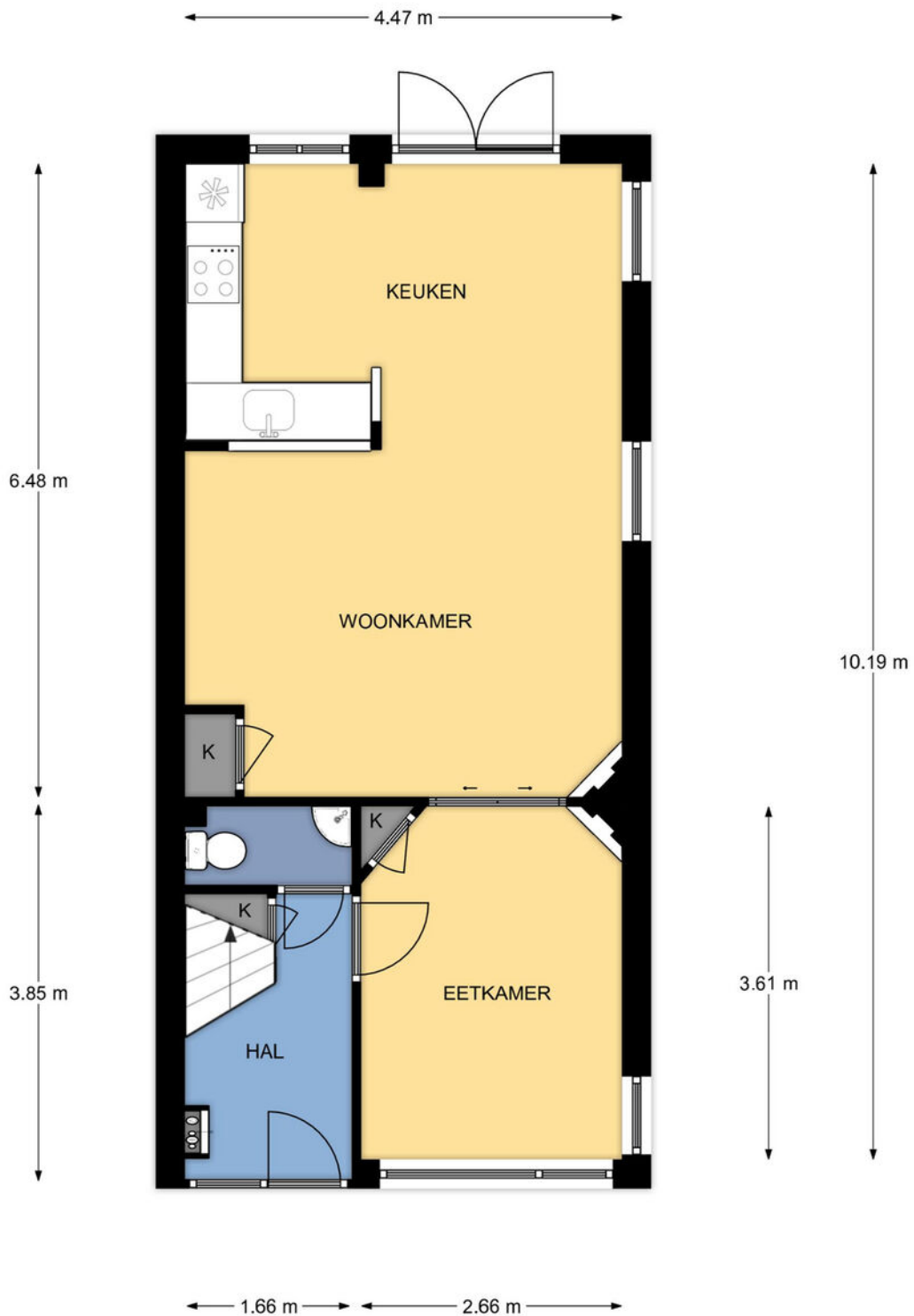






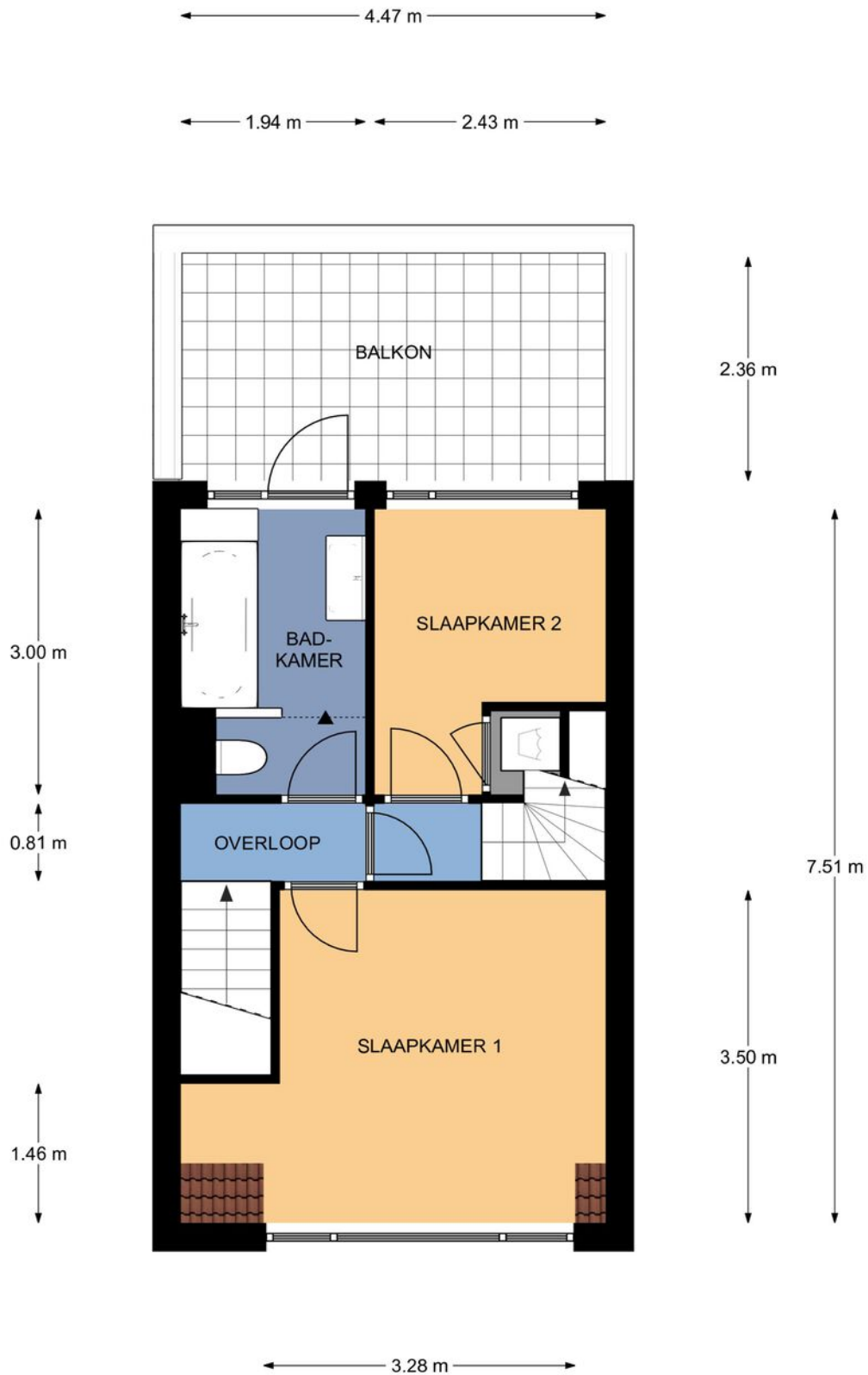


# Plattegrond



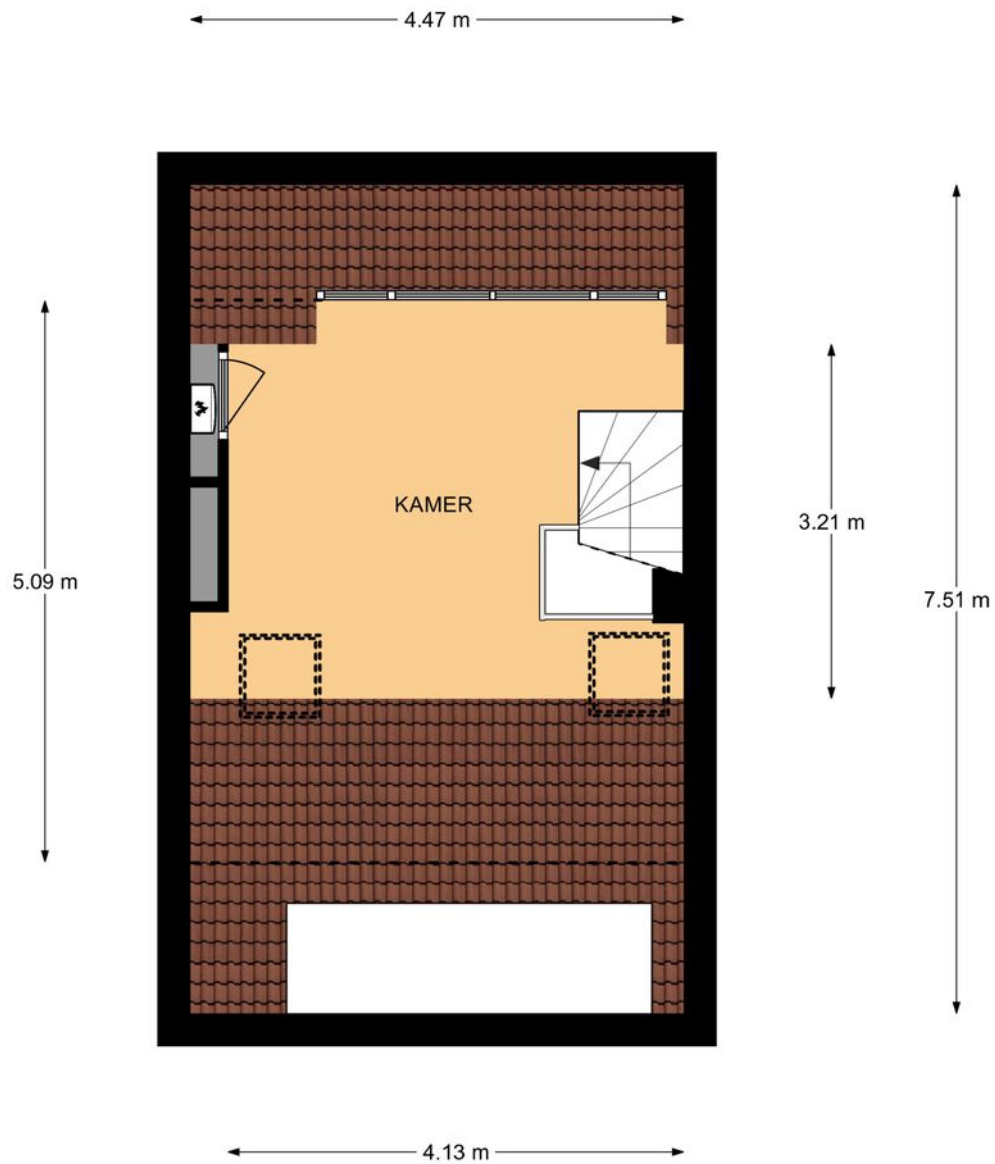
Begane grond, Bakhuis Rozenboomstraat 4 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond



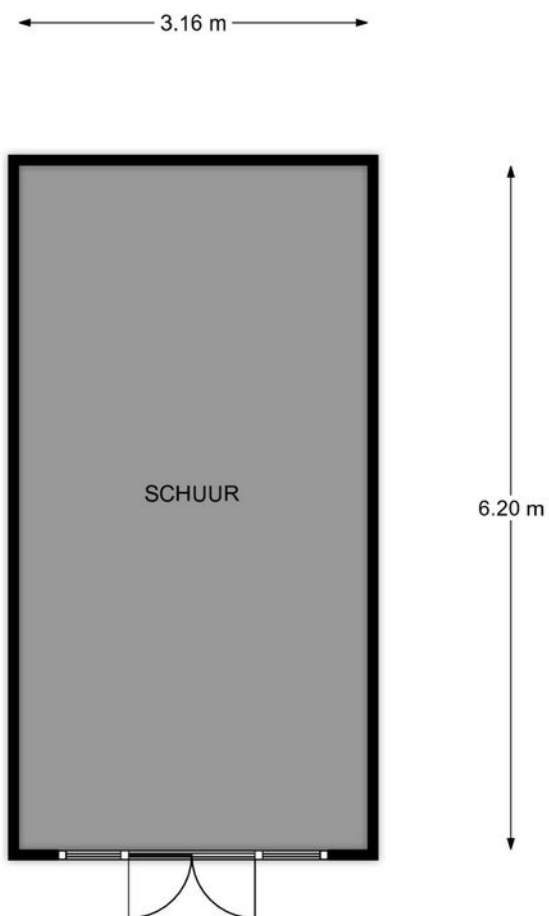
1e Verdieping, Bakhuis Rozenboomstraat 4 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond



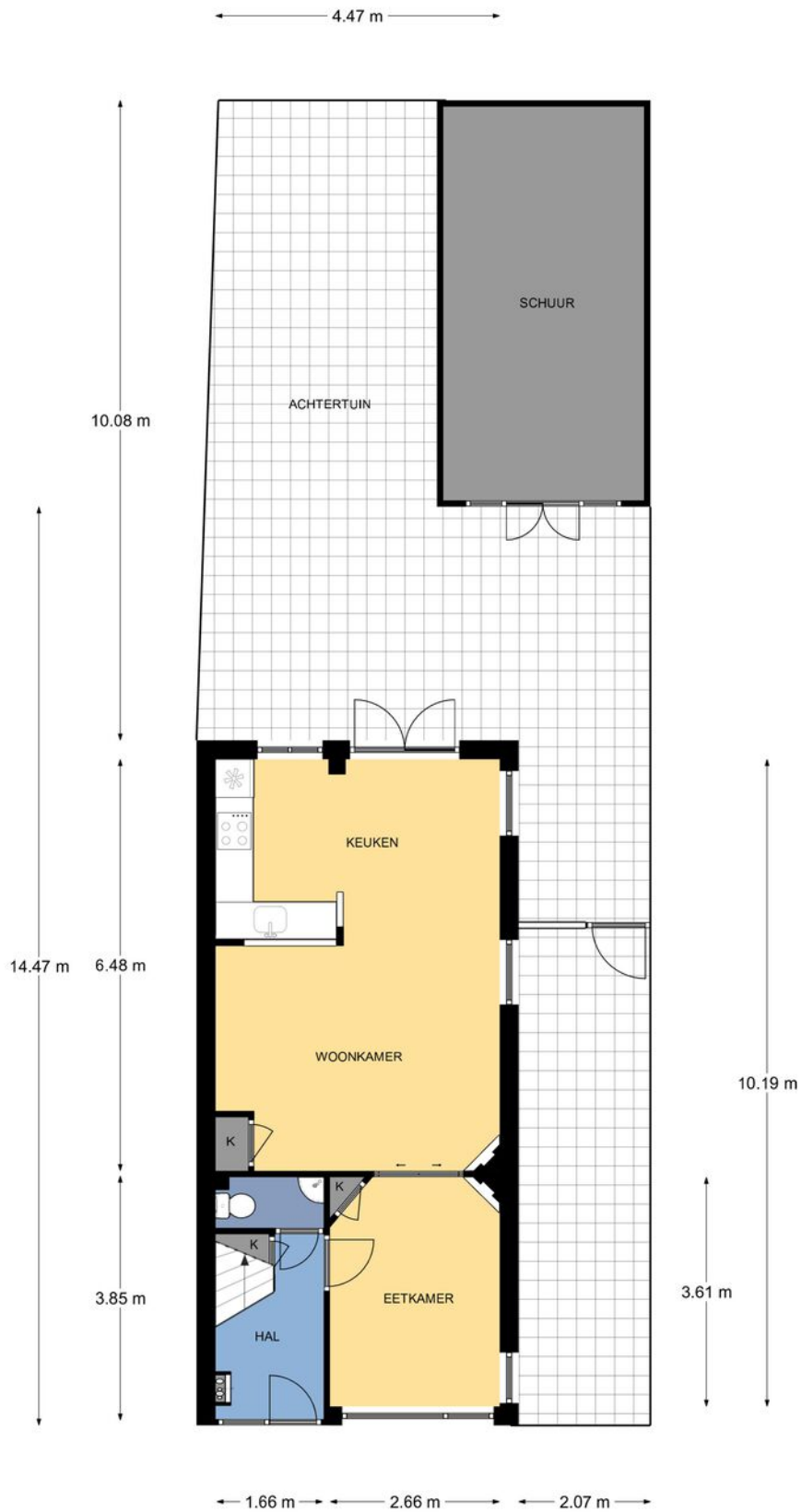
2e Verdieping, Bakhuis Rozenboomstraat 4 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond



Begane grond, Bakhuis Rozenboomstraat 4 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond



Situatie, Bakhuis Rozenboomstraat 4 te Leiden  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	hoekwoning
Bouwjaar:	1938
Woonoppervlakte:	94 m <sup>2</sup>
Perceel:	128 m <sup>2</sup>
Inhoud:	344 m <sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## PRIJS

Vraagprijs	€ 595.000 K.K.
------------	----------------

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



## Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen LEIDEN onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX”. Laat ons het bewijzen.



**Gijs de Kok**

Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49

T 071 516 23 72

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijsdekok](http://www.remax.nl/gijsdekok)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)